

拟拍卖房地产询价报告书

(鲁方瑞询报[2018]第LC003号)

一、委托方：山东蓝色经济区产权交易中心有限公司（网络司法拍卖机构）

二、估价目的：为网络司法拍卖提供价值参考

三、估价时点：2018年9月28日

四、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、建设部《城市房地产估价管理暂行办法》、《资产评估法》；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、委托人提供的资料；
- 4、评估人通过调查及现场查勘获得的资料。

五、房地产概况：

估价对象位于日照市岚山区玉泉二路东侧，中央路北侧。房屋现状为瓦房、平房，房屋所有权证号为：日房权证岚字第0274-A号，证载面积为1058.87平方米；对未办理产权证的房屋根据委托方要求以现场测量面积63.49平方米为准。土地使用权相关信息：（1）土地所有权证号日岚国用（2006）第486号，此次评估土地使用权面积为2768.84平方米；（2）土地所有权证号日岚国用（2006）第499号，此次评估土地使用权面积为1739.11平方米；（注：土地评估面积根据委托方提供资料和要求确定，若日后发生变化，土地评估价值应进行相应的调整）。另其它附属物1宗。

六、估价方法：房产：成本法、土地：基准地价法、成本逼近法

七、估价结果：

编号	名称	数量	单位	单价（元/m ² ）	评估价值（万元）	备注
1	房屋	1,122.46	m ²		65.70	
2	附属物	1.00	宗		17.69	
3	宗地1	2,768.84	m ²	315.00	87.22	
4	宗地2	1,739.11	m ²	368.00	64.00	
合计					234.61	

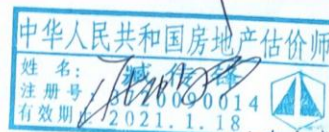
以上估价对象总评估价值为¥234.61万元（人民币大写：贰佰叁拾肆万陆仟壹佰元整）

八、报告有效期：估价有效期为1年，自2018年11月19日起至2019年11月18日止。本询价结果不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，最终以双方协商确定。

九、注册房地产估价师

王为峰 3720030050

臧传锋 3720090014



山东方瑞土地房地产资产评估测绘有限公司

2018年11月19日

